



Refus de payer taxe foncière d'un bien acquis

Par **jeanie**, le 11/06/2009 à 09:31

Bonjour,

Nous avons signé un compromis de vente d'une maison qui prévoyait une date de régularisation de l'acte le 31/12/08. Au delà de ce délai, ce compromis stipulait une indemnité en notre faveur.

Par naïveté, nous avons accepté de le laisser aménager le 20/01/09, il nous a garanti oralement qu'il avait l'accord de prêt.

Suite à la baisse des taux d'intérêts, l'acheteur a renegocié son crédit et fait retarder la signature qui a eu lieu en définitive le 20/02/09. Démarche ignorée, nous l'avons apprise fin janvier par le clerc de notaire.

Petite précision, il est ami avec le notaire, ce dernier nous a proposé de lui signer une procuration, afin de nous éviter des frais de déplacement inutiles, et nous représenter le jour de l'acte, ce que nous avons accepté.

Résultat, l'acheteur refuse de payer l'indemnité, pour n'avoir pas respecté les termes du compromis, mais pire encore, il refuse de s'acquitter de la taxe foncière au prorata temporis.

Motif : Il prétexte des vices cachés dans la maison, en conclusion, nous lui avons vendu un bien insalubre. Il a pourtant procédé aux visites d'usage, nous n'avons rien dissimulé, il a pris connaissance des différents diagnostics obligatoires.

Le centre des impôts nous dit que nous n'avons aucun recours. Nous trouvons cette situation intolérable, que faire ?

Merci de bien vouloir nous venir en aide, nous sommes démunis.

Par **citoyenalpha**, le 11/06/2009 à 12:17

bonjour

La taxe foncière sur les propriétés bâties est établie dans la commune où est situé l'immeuble. Vous recevez donc des avis d'imposition différents pour chaque commune où vous êtes propriétaire et pour chaque trésorerie dont vous dépendez.

Elle est établie pour l'année entière d'après la situation au 1er janvier de l'année d'imposition. Ainsi, en tant que propriétaire au 1er janvier, vous devez la taxe foncière pour l'année entière, même si vous vendez le bien par la suite.

En droit la répartition au prorata temporis qui peut être prévue par la convention n'est pas opposable à l'administration fiscale.

Conformez vous au compromis. Si le compromis prévoyait la réalisation de la vente le 31/12/08 vous êtes en droit de réclamer des dommages intérêts (indemnité prévue + tous frais supplémentaire qu vous avez dû assumer notamment la taxe foncière) sauf avenant prévoyant le contraire.

Le délai que vous avez ccordé peut être vu comme une non renonciation à la vente ou une non saisine du tribunal pour constater la vente au 31/12/08 et non comme un abandon de l'indemnité. Comment avez vous accordé ce délai?

Par **jeanie**, le **11/06/2009 à 12:27**

Nous n'avons accordé aucun délai, le report de signature définitive de l'acte est dû au non déblocage bancaire du prêt demandé par l'acquéreur en temps et en heure, et au non respect des clauses du compromis par l'acquéreur qui stipulait que la date limite de dépôt de demande de ce prêt était fixée au 30/11/08.

Par **citoyenalpha**, le **11/06/2009 à 13:03**

Dans ce cas vous être en droit de demander des dommages intérêts.

Mettez en demeure l'acheteur de vous indemniser :

la pénalité de retard conformément au compromis de vente signé le ... prévoyant la réalisation de la vente avant le ... et finalement réalisé le ...

le montant de la taxe foncière que vous avez dû acquitté faute de réalisation de la vente du fait de l'acheteur

... à voir suivant situation...

Prévenez qu'à défaut de réponse sous 15 jours vous devrez l'assigner devant le tribunal

compétent et que les frais et dépens seront à la charge de la partie succombante.

le tribunal compétent est la juridiction de proximité pour une demande inférieure à 4500 euros et le tribunal d'instance pour une demande comprise entre 4500 et 10000 euros

Par **jeanie**, le **11/06/2009** à **13:30**

Avec tous nos remerciements pour votre réponse claire. Nous n'osions pas intervenir sur le plan judiciaire, de crainte que les frais soient plus importants que notre préjudice estimé à 2000 euros.

Nous n'acceptons pas d'avoir été floués de la sorte!
Sommes nous obligés de passer par un avocat SVP ?
Cordialement.

Par **citoyenalpha**, le **11/06/2009** à **13:50**

Bonjour

l'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire devant la juridiction de proximité ou le tribunal d'instance.

Toutfois n'ayant pas à ma disposition tous les documents au fin d'analyse une consultation préalable d'un avocat est conseillée avant citation devant la juridiction.

Avant la consultation préparez votre dossier en classant tous les documents échangés avec l'acquéreur. Ainsi l'avocat pourra vous renseigner sur l'opportunité d'engager des poursuites pour faire valoir vos droits (notamment du fait que vous n'avez pas mis en demeure l'acheteur de conclure l'acte authentique à une date et étude notariale désignée)

Rappel des éléments fournis :

compromis de vente signé
retard de la vente faute de l'acquéreur
clause de pénalité à verser pour retard de vente
aucune justification légale au retard de la vente
préjudice supporté en sus : paiement taxe foncière (attention VOUS êtes redevable de la taxe foncière à l'administration fiscale donc payez là)

Restant à votre disposition.

Par **jeanie**, le **11/06/2009** à **13:57**

Merci infiniment, pour ces précisions. Nous allons suivre votre suggestion.
Très cordialement.